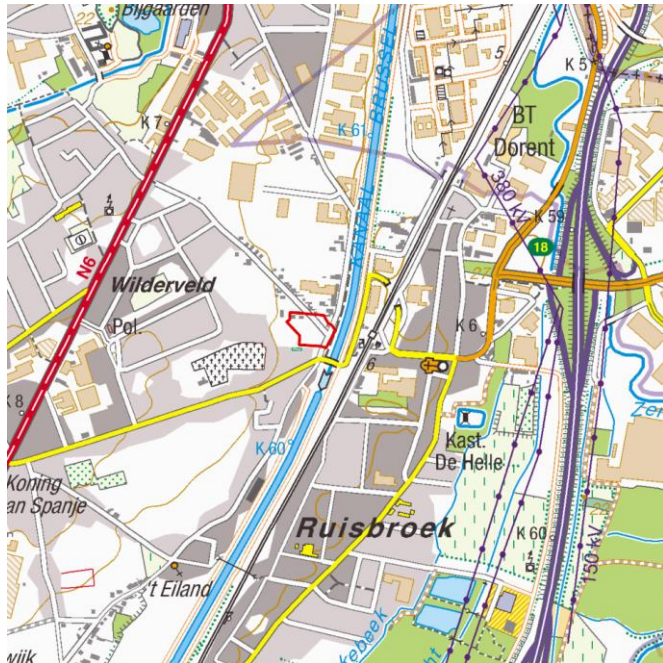


RUP Kanaaltuinen

Goedkeuring definitieve vaststelling RUP

Situering

- Langs kanaalzone
- Vlakbij station Ruisbroek



Proces

- Waar bevinden we ons in proces?



- Voorlopige vaststelling GR op 22/05/2025
- OO + behandeling bezwaren
- Nu def. vaststelling
- Beroep: na zending naar deputatie nog 70 dagen

Binnengebied 5 : tussen Populierenlaan, Debaerdemakerstraat en kanaal (Kanaaltuin)



RUP :

- 357 woonegelegenheden = 56 wo/ha
- parkeren conform RUP ($\pm 1,2$ p/wo)
- 2.500 m² publieke groenruimte



Toekomstige mogelijkheden (Project Kanaaltuin)

- 220 woonegelegenheden = 35 wo/ha
- publiek park 1,5 ha

Planologische en juridische context

- Kadert binnen Vlaamse doelstellingen: Structuurplan + Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
- Kadert binnen provinciale doelstellingen: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant
- Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw
- Streefbeeldstudie kanaalzone, fietssnelweg Brussel-Halle, Stedelijk groengebied Ruysbroeckveld
- 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden –cluster A3 Bergensesteenweg en cluster A4 Biest- Hoeve Bretonne'

RUP kadert binnen groter masterplan

- Fase 1 en 2 werden reeds uitgevoerd
- Fase 3: verschillende inplantingsplannen

TUINWIJKMODEL



DORPMODEL



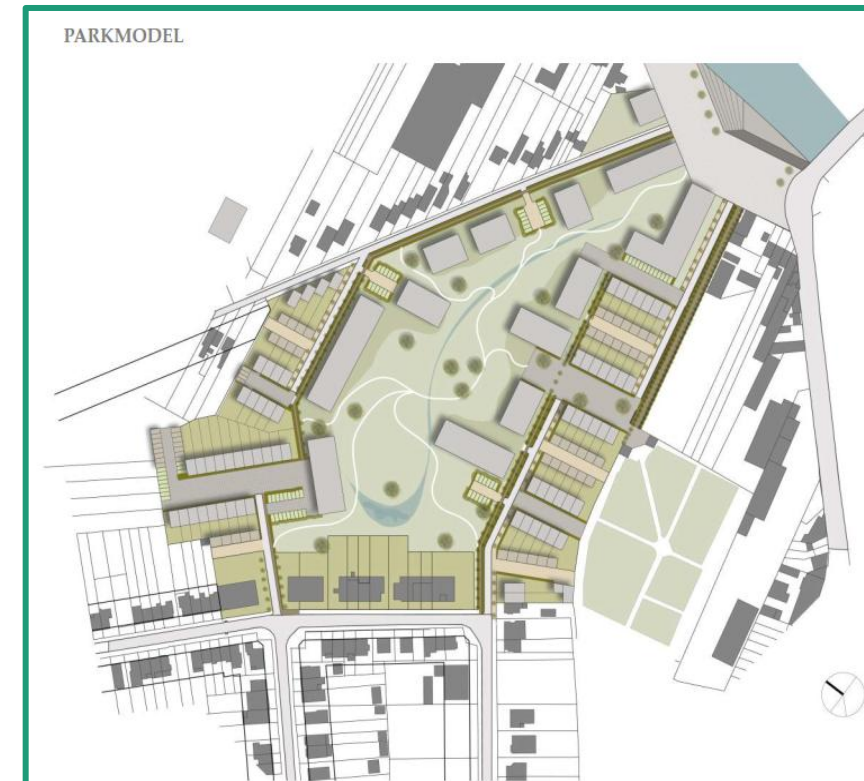
PARKMODEL



RUP kadert binnen groter masterplan

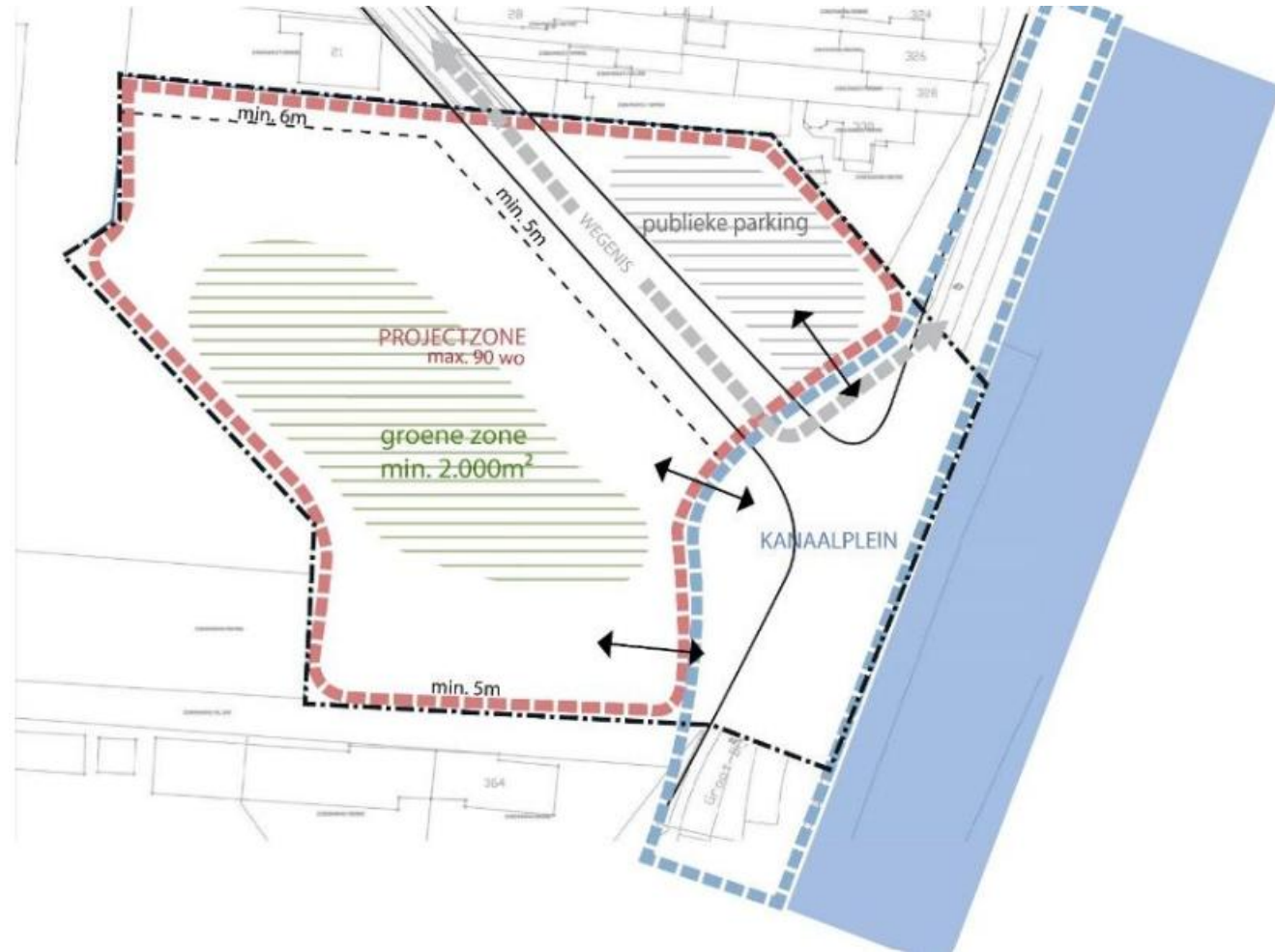
Waarom RUP nodig?

- Fase 3: Parkmodel als voorkeur uit haalbaarheidsstudie
 - ➔ centrale groenzone vrijwaren
 - ➔ dezelfde densiteit betekent hoger bouwen
- Van de bouwhoogte afwijken enkel mogelijk door opmaak RUP



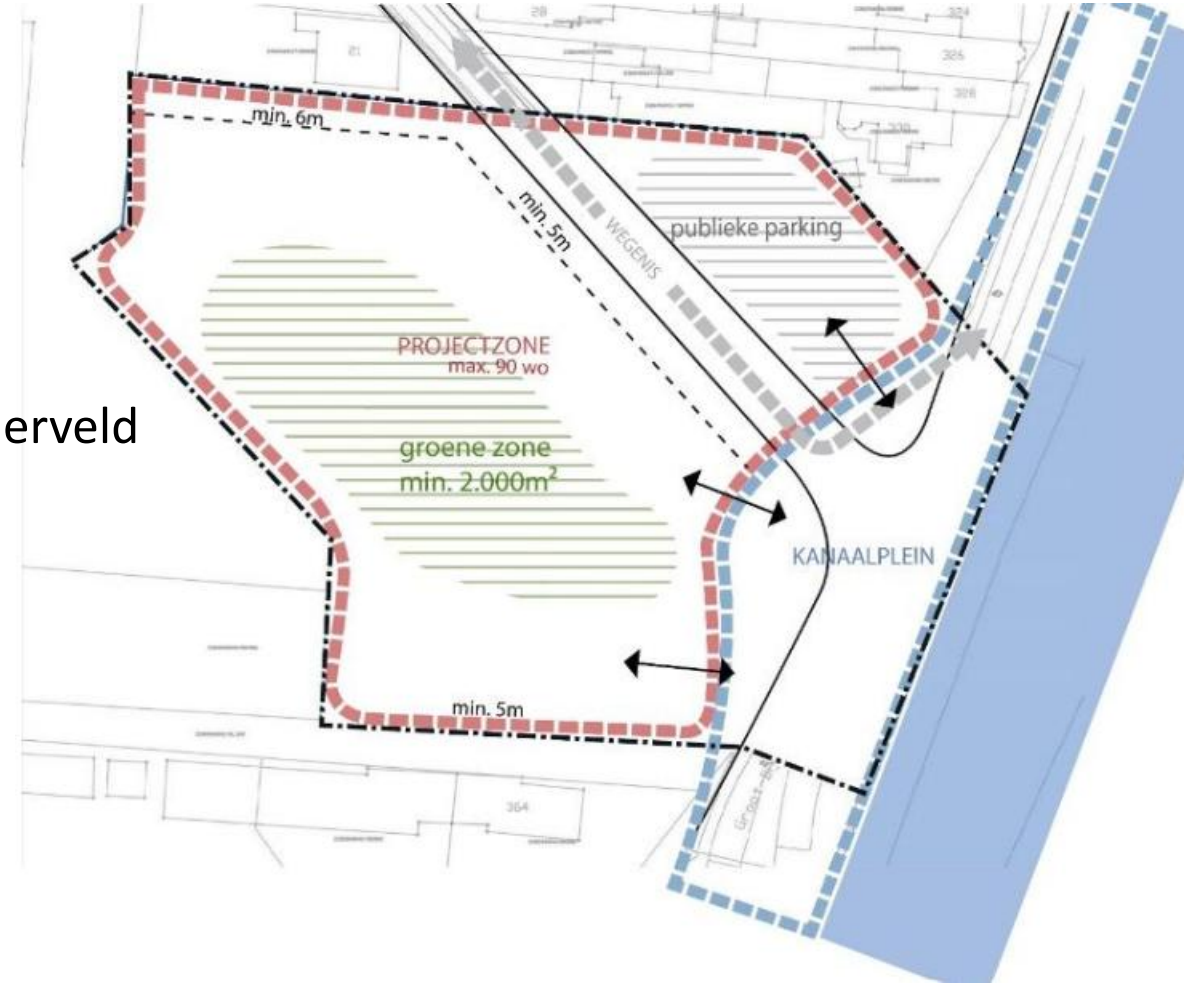
Doelstellingen gekoppeld aan RUP

- Centrale groenzone
 - ➔ Openheid bewaren richting kanaalzone
 - ➔ Publieke groenruimte
 - ➔ Trage wegen
- Maximaal 230 woonentiteiten in het totale masterplan
 - ➔ 95 wo in fase 3



Doelstellingen gekoppeld aan RUP

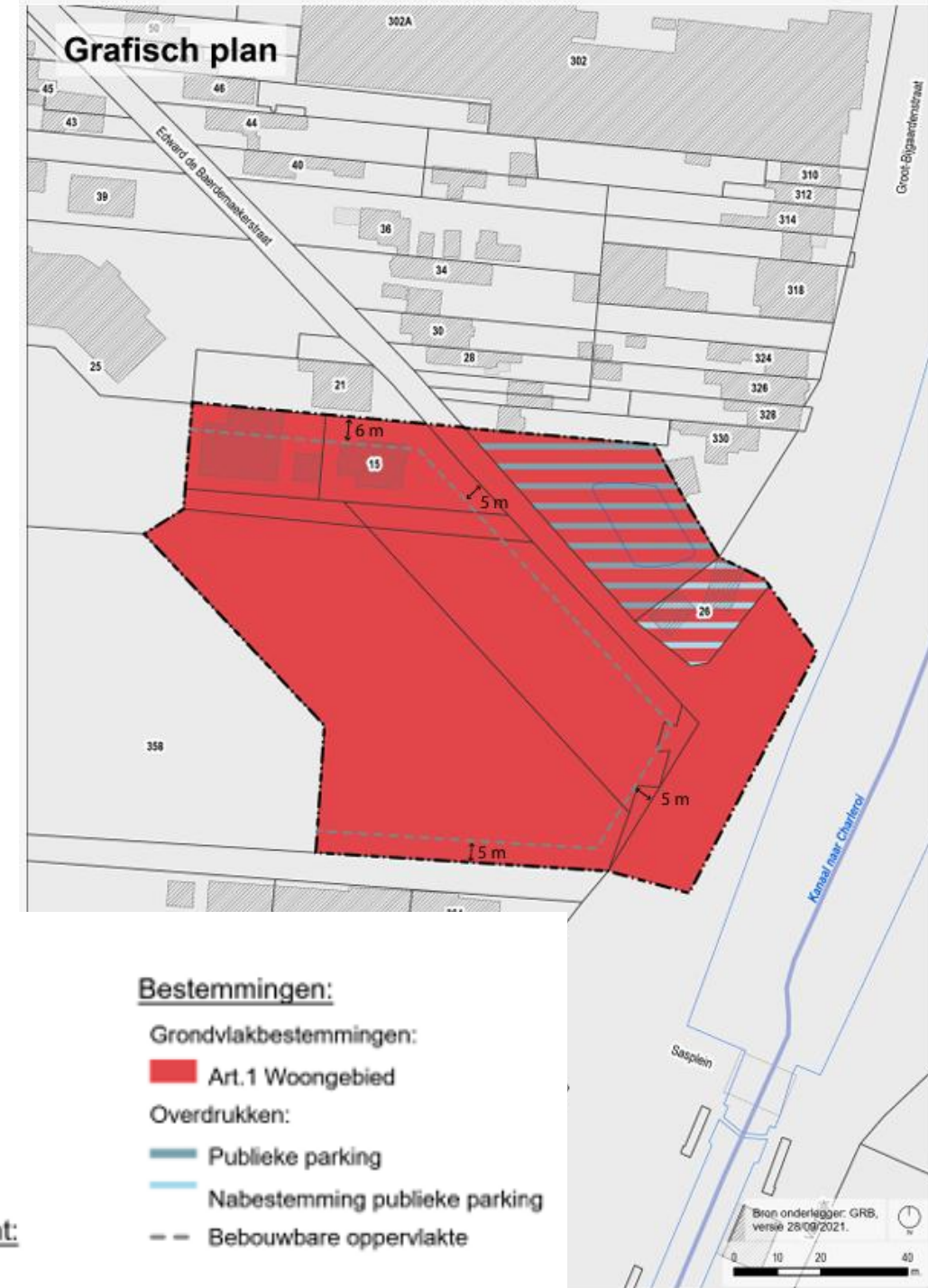
- Kanaalplein
 - ➔ Autoluw plein langs kanaal
 - ➔ Streefbeeldstudie De Vlaamse Waterweg
 - ➔ Herinrichting circulatie binnen de wijk Wilderveld
 - ➔ Hieraan parking gekoppeld



Vertaling gemeentelijk RUP

Doelstellingen werden als
randvoorwaarden vastgelegd;
Flexibiliteit blijft behouden

- Inplanting en densiteit
- Groen
- Bouwhoogte
- Ontsluiting en parkeren
- Kanaalplein
- Woonvormen
- Andere functies



Vertaling gemeentelijk RUP

ART. 1 ZONE VOOR WONEN

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

ART. VERORDENEND

1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

1.1.1 Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Volgende activiteiten en voorzieningen zijn enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping:

- Horeca
- Kleinschalige detailhandel
- Vrije beroepen;
- Kleinschalige kantoren;
- Diensten;
- Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut;
- Socio-culturele inrichtingen.

Alle aanverwante inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving niet overschrijden, zijn toegelaten.

Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:

- dancings, kansspelen, casino's en lunaparken;
- grootschalige kleinhandel;
- ambachtelijke bedrijvigheid en groothandel.

1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

1.2.1 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

1.2.1.1. Bouwvorm

De gebouwen worden opgericht binnen één architecturaal ontwerp.

Het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 40%, de totale oppervlakte is in dit geval de totale bebouwbare oppervlakte. (dus exclusief de openbare ruimte van het kanaalplein, de parking en de wegenis).

1.2.1.2. Inplanting

De inplanting van gebouwen is enkel toegelaten binnen de aanduiding 'bebouwbare oppervlakte' op het grafisch plan. Een centrale bouwvrije (park)zone met minimum 12 meter breedte moet onderdeel uitmaken van de ontwikkeling, zodat een duidelijke zichtlijn tussen achterliggende wijk en het kanaal bewaard blijft. De gebouwdelen die grenzen aan dit doorzicht moeten architecturaal vorm gegeven worden met als doel de beeldkwaliteit van deze doorzichten positief te versterken.

1.2.1.3. Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximaal vijf bouwlagen; met een maximale kroonlijsthoogte van 18,5 meter (ten opzichte van het aanzetpeil).

1.2.1.4. Densiteit en woonvormen

Het maximaal toelaatbaar aantal woningen bedraagt 95 woongelegenheden.

Er wordt gestreefd naar een differentiatie in woontypologieën. Vormen van gemeenschappelijk wonen worden toegestaan. Er moeten minimum 1, 2 én 3-slaapkamerappartementen ingericht worden.

1.2.2 ONTSTLUITING EN PARKEREN

1.2.2.1 Gemotoriseerd verkeer

De parkeerbehoefte, ook deze voor mensen met een beperking/handicap binnen de bestemmingszone opgevangen.

Ondergronds parkeren is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Goede zichtbaarheid of signalisatie van de inrit vanaf het openbaar domein;
- Hoge architecturale beeldkwaliteit;
- Vlotte bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer vanaf hoofdontsluiting;
- Vlotte en veilige bereikbaarheid voor voetgangers.

Minimum één toegang voor gemotoriseerd verkeer tot de private ontwikkeling wordt gerealiseerd ter hoogte van de Edward De Baerdemaekerstraat.

1.2.2.2 Fietzers

De parkeerbehoefte voor fietsers moet (collectief) op eigen terrein worden opgevangen.

Ondergronds fietsparkeren is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Goede zichtbaarheid of signalisatie van de inrit vanaf het openbaar domein;
- Hoge architecturale beeldkwaliteit;
- Vlotte en veilige bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers.

1.2.3 NIET-BEBOUWDE PERCEELSDLEN

Hoogstammige bomen dienen minstens 15 meter van de rand van de waterweg te worden ingeplant.

Centraal wordt een aaneengesloten groenzone van minimaal 2.000 m² als park aangelegd. Binnen de parkzone wordt voldoende ruimte voorzien voor waterbuffering en – infiltratie (in de vorm van wadi's).

Doorheen het plangebied wordt een continue verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd, vertrekkend vanaf de Eiklaan in het westen tot aan de Groot-Bijgaardenstraat in het oosten.

Aan de zijde van het kanaal mag een Kiss & ride voor de school voorzien worden.

1.3 OVERDRUKKEN EN AANDUIDINGEN

1.3.1 OVERDRUK PUBLIEKE PARKING

Ter hoogte van de overdruk wordt een publieke parkeerhaven voorzien.

OVERDRUK PUBLIEKE PARKING (NABESTEMMING)

1.3.2. Ter hoogte van de overdruk word een publieke bestemming voorzien in aansluiting met en in uitbreiding van de omliggende publieke bestemmingen als publieke parkeerhaven en/of publiek kanaalplein en wegenis.

De nabestemming treedt in werking wanneer het huidige gebruik als private tuin met aanhorigheden wordt stopgezet.

Grafisch plan

